



## Eigersund kommune

### Planbeskrivelse, reguleringsendring etter pbl. §12-14 2. ledd for «Detaljreguleringsplan for Boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl»

<b>Plan-ID:</b>	20130008
<b>Forslagsstiller:</b>	Frode Teigen
<b>Fagkyndig:</b>	Egerconsult AS – Elganeveien 1, 4373 Egersund



Rev.	Dato	Beskrivelse	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av
0	Foreløpig pr. 26.09.24	Forslag til reguleringsendring	7	WK	TS	TS

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>3</b>
1.1	Oversikt	3
<b>2</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>4</b>
2.1	Kommuneplan for Eigersund kommune	4
2.2	Gjeldende reguleringsplan	5
<b>3</b>	<b>Planbeskrivelse</b>	<b>6</b>
3.1	Endringer	6
3.1.1	Endringer i bestemmelser	6
3.1.2	Endringer i plankartet	6
3.2	Begrunnelse	7
3.3	Konsekvens	7
3.3.1	Naturmangfold	7
3.3.2	Universell utforming	7
3.3.3	Barn og unges interesser	7
<b>4</b>	<b>Vedlegg</b>	<b>7</b>

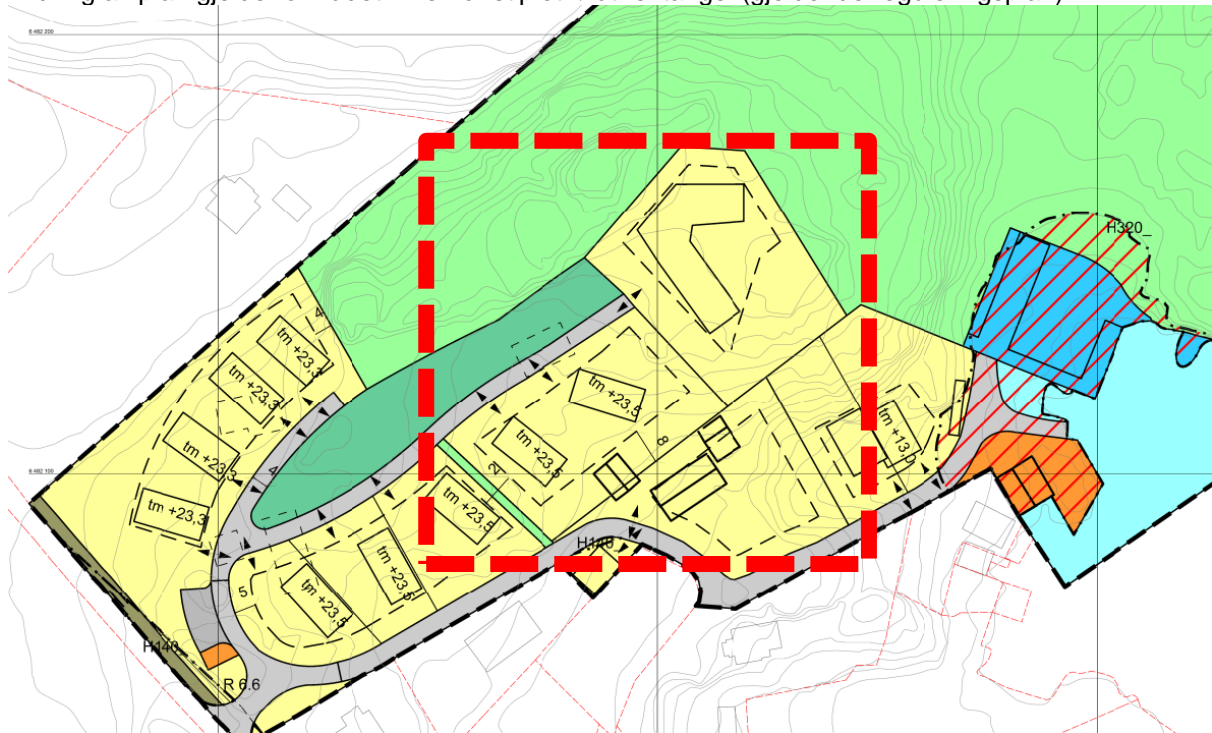
## 1 Bakgrunn

### 1.1 Oversikt

På vegne av Frode Teigen har Egerconsult AS utarbeidet forslag til forenklet reguleringsendring i forbindelse med reguleringsplanen «Detaljreguleringsplan for Boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl». En har vurdert at omreguleringen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Det foreslås videre at omregulering utføres etter forenklet prosess iht. PBL §12-14 2. ledd.

Bakgrunnen for endringen er en tomtearrondering i forkant av fremtidig bebyggelse på BF4.

Endring av plan gjelder området innenfor stiptet rødt rektangel (gjeldende reguleringsplan):



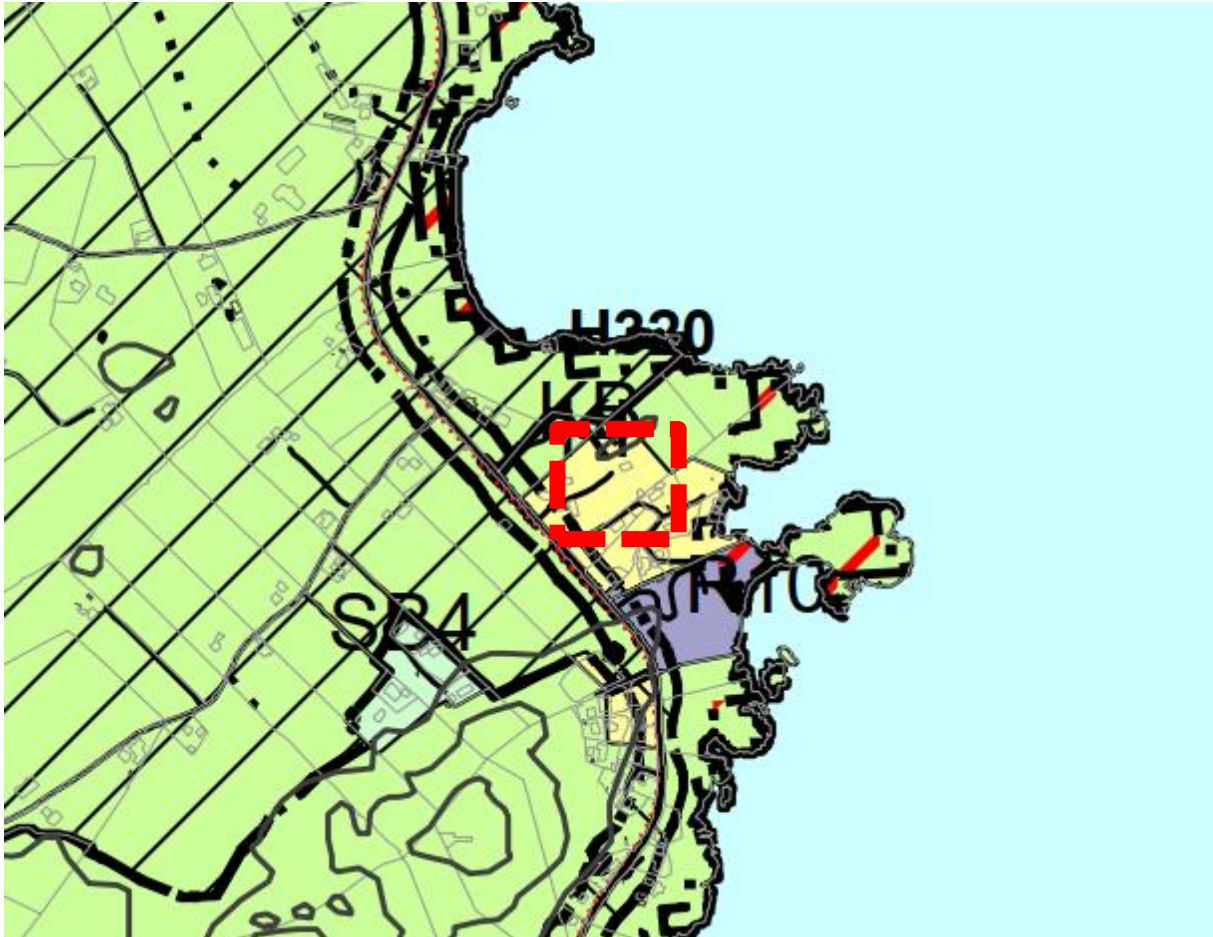
## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Kommuneplan for Eigersund kommune

Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030 ble vedtatt 23. september 2019.

Endring av plan gjelder området innenfor stiplet rødt rektangel som er markert på utklipp av kommuneplan 2018-2030 for kystdel med Helvik.

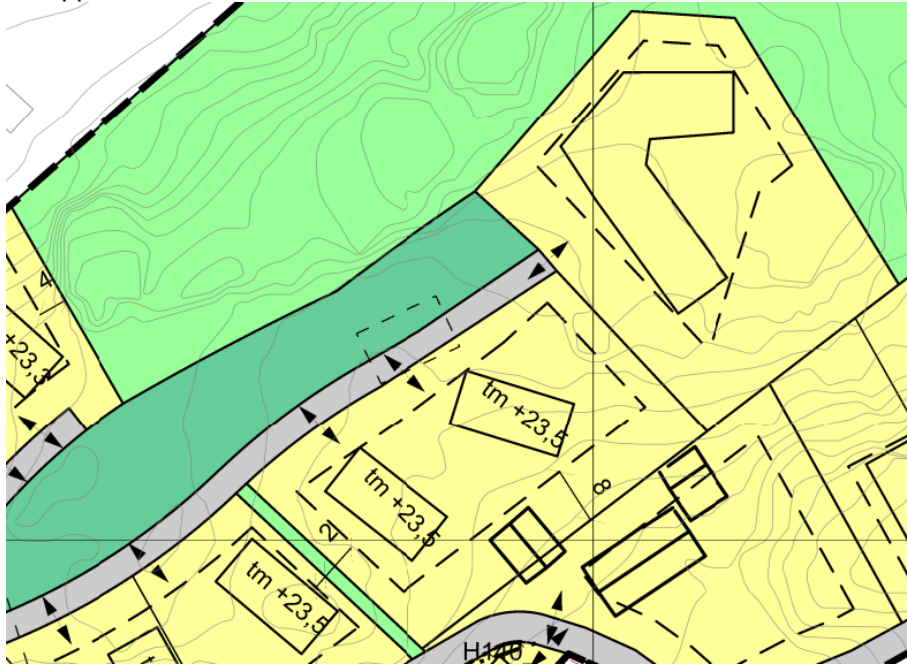
Gjeldende område er markert som *boligbebyggelse*.



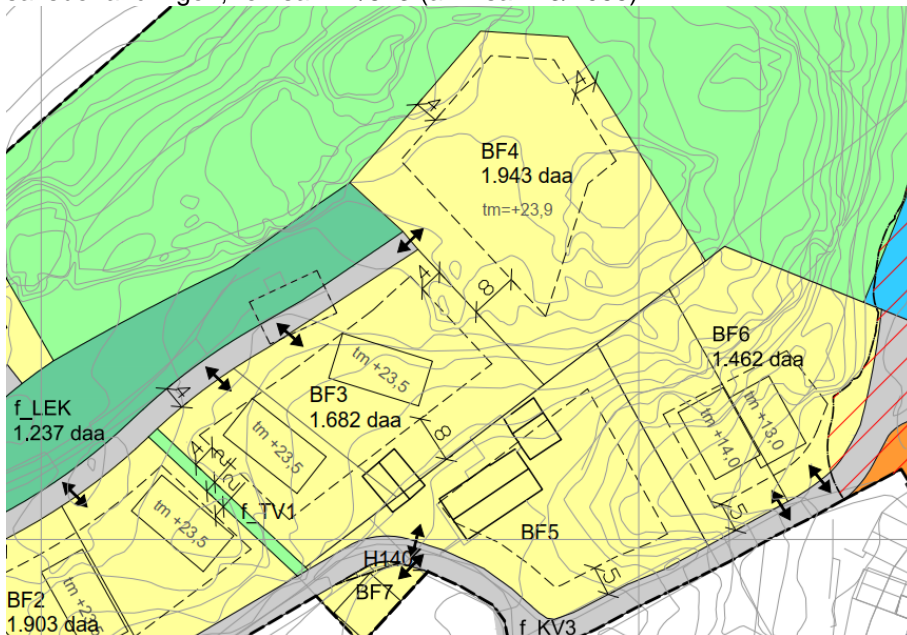


## 2.2 Gjeldende reguleringsplan

Bygge- og formålsgrenser i det aktuelle området er vist på plankartet med plan-ID 20130008 av 20.02.17. Se utklipp under.



Da det mangler en del mål og tekst på gjeldende plankart, viser vi også utklipp av plankart datert 25.01.17 fra saksbehandlingen, ref. sak 17/873 (arkivsak 13/1055):



## 3 Planbeskrivelse

### 3.1 Endringer

Det gis her en oversikt over forslag til endring av gjeldende plan.

#### 3.1.1 Endringer i bestemmelser

Forslag til endring av bestemmelser gjelder avsnittene *Felt BF1-BF3* og *Felt BF4* i § 4 *Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5,)*. Endringer er markert med rød gjennomstrekning og grønn skrift. Tekst markert med ~~rød gjennomstreket~~ skrift fjernes og grønn skrift tilføyes.

#### Forslag til endringer i bestemmelser

##### Felt BF1 - BF3

Det tillates inntil 9 boliger. *Innenfor BF2 kan det åpnes opp for etablering av tomannsboliger.* Bebyggelsen skal ha saltak, med maks mønehøyde som angitt på plankart, men maksimal mønehøyde skal ikke overstige 8 meter. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 250 m<sup>2</sup> BRA per boenhet.

##### Felt BF4

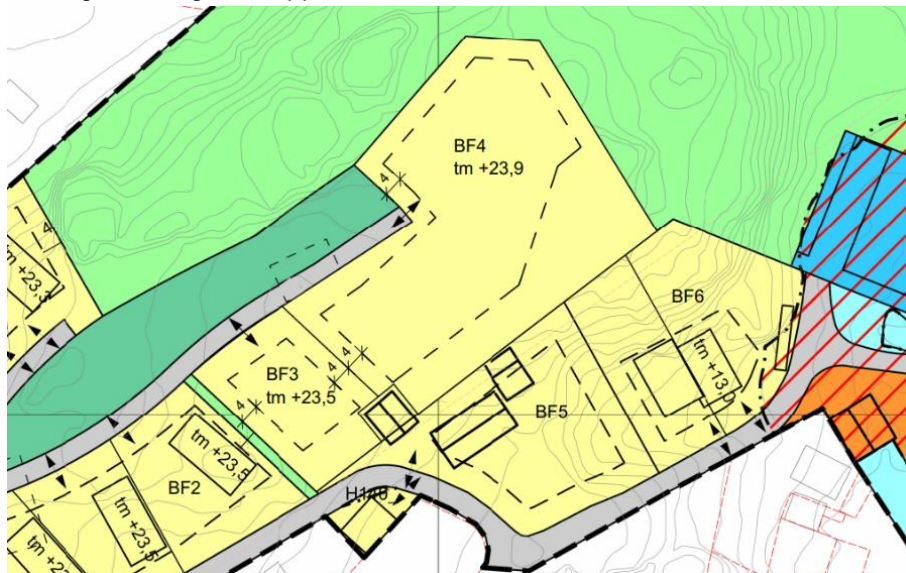
Det tillates oppført en enebolig med utleiedel. Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak med maks møne/gesims høyde som angitt på plankart. Topp grunnmur tillates ikke høyere en kote + 20. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: ~~450~~ *400* m<sup>2</sup> BRA *for hovedhus og inntil 200 m<sup>2</sup> BRA for frittliggende garasje, uthus, anneks, svømmebasseng, garderobe e.l. Frittliggende bygg kan bygges sammen med hovedhus med glassgang, takoverbygg e.l.* Terrengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum.

#### 3.1.2 Endringer i plankartet

Endringene i plankartet består i:

- Tomtearrondering og justering av formålsgrense mellom felt BF3 og BF4. Videre justeres også byggegrensen.
- En avkjørsel til BF4 utgår slik at det kun er en avkjørsel til felt BF4.
- Eksisterende garasje innlemmes i BF5.

Vedlegg 3, tegning nr. 03 Forslag til endring av plankart, angir hvordan plankart vil fremstå etter reguleringsendringen, se også utklipp under:



## 3.2 Begrunnelse

Bakgrunnen for endringen er en tomtearrondring i forkant av fremtidig bebyggelse på felt BF4. Det er ønskelig å slå sammen deler av felt BF3 med BF4, for å kunne etablere en villa med tilhørende fasiliteter.

Reguleringsendringen vil ikke medføre en vesentlig endring av bygningsvolum, utnyttelse eller maks antall boenheter som kan etableres innenfor planen.

## 3.3 Konsekvens

Det er foretatt en vurdering av endringsforslagets konsekvenser for naturmangfold, universell utforming og barn og unges interesser.

### 3.3.1 Naturmangfold

Da endring av plan gjelder bebygd/regulert område, vurderer en ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

### 3.3.2 Universell utforming

Situasjonen vedrørende universell utforming vil ikke bli negativt påvirket som følge av de endringene som nå foreslås.

### 3.3.3 Barn og unges interesser

Situasjonen for barn og unge i området vil ikke bli negativt påvirket som følge av de endringene som nå foreslås.

## 4 Vedlegg

Vedlegg 1: Detaljert kart med gnr og bnr.

Vedlegg 2: Kart med planavgrensning.

Vedlegg 3: Tegning nr. 03 Forslag til endring av plankart pr. 27.09.24.